SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 11 y 30 minutos.)

Es un gusto para esta Comisión recibir al Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay. La iniciativa de esta conversación está basada en un largo rosario de planteos y reclamos que llegan a esta Casa. Hay aquí presentes viejos parlamentarios que, sin duda, conocen del Parlamento mucho más allá de la tarea legislativa. Se trata de una especie de oreja de la sociedad donde, a veces con razón y otras no tanto, la gente aporta a algo así como una tácita ventanilla de reclamo lo que considera postergaciones y problemas. En este sentido, no se nos escapan las dificultades de la hora, y deseamos iniciar esta conversación haciendo conocer que sabemos que existen problemas de todo tipo, que no son simples para la actual Dirección del Banco Hipotecario, para las autoridades del país ni para los Legisladores. Indudablemente, estamos en una situación muy compleja.

Esperamos que la Dirección del Banco Hipotecario no tenga la sensación -porque, por lo menos, no ha sido nunca nuestra intención- de que ha sido convocada con un fin inquisidor. Digo esto, en primer término, porque hace muy poco que han sido renovadas las autoridades y, en segundo lugar, porque somos conscientes de que estamos ante un problema país muy difícil en este terreno. Está en juego el futuro del Banco Hipotecario, el panorama de los deudores, la fuente laboral y una especie de patrimonio histórico del país en el medio de una coyuntura económica muy difícil. Sin duda, son muchas las cosas que eventualmente tendremos que tratar de conciliar y compaginar mirando hacia el futuro.

Hicimos llegar al Directorio del Banco Hipotecario un cuestionario extraído de la sucesión de planteos porque, en lugar de trasmitirles un montón de papeles, optamos por el criterio de seleccionar y comprimir estas inquietudes. A su debido momento, los señores Legisladores aquí presentes podrán realizar las preguntas que consideren pertinentes, pero tampoco pretendemos que nos contesten todo, ya que puede haber temas que requieran más tiempo u otro mecanismo para ser tratados. De todas maneras, según lo conversamos en una reunión interna de la Comisión, nos parecía que esta era una manera de centrarnos en lo concreto. Además, quisiéramos aclarar que hace un tiempo, en los días en que asumía esta nueva Dirección del Banco Hipotecario, tuvimos una larga entrevista con el Presidente del Banco Central, tratando de auscultar cuál era la visión desde el punto de vista estrictamente bancario. Se trata de un asunto que venimos siguiendo porque nos preocupa mucho, y cuanta más información recibimos, sinceramente, más dificultades se nos crean por la vastedad del tema. Por estos motivos, estamos muy lejos de rebajar la categoría del problema y meter todo dentro de una misma bolsa. Indudablemente, esto tiene mil matices y contradicciones.

Reitero que los estamos recibiendo con mucho gusto y les cedemos el uso de la palabra.

SEÑOR LAUSAROT.- Es un gusto para nosotros estar en la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial del Senado, y tenemos la aspiración de que esta sea una primera reunión de otras que sobrevendrán para atender toda la problemática que tiene el Banco Hipotecario.

En el día de hoy, estamos presentes la totalidad del Directorio, el Gerente General y los Subgerentes Generales. Hemos venido con la convicción de tener una oportunidad clara de establecer los requerimientos a los que alude la invitación que formalmente se nos ha hecho, vinculada a la situación general del Banco sobre algunos aspectos particulares de la Institución, otros temas concretos con respecto a la situación económico financiera, la morosidad y otros asuntos que consideramos centrales. Para el Directorio del Banco Hipotecario y para el Banco en sí mismo es importante comenzar a trasmitir la situación real de la Institución a todos los poderes públicos, a los efectos de que en la toma de decisiones que inexorablemente tendrá que hacer el Banco y, en particular, en las de carácter político, a nivel del Poder Ejecutivo o del Poder Legislativo, se tenga en cuenta dicha situación.

Nosotros realizaremos una exposición sobre cuatro grandes áreas.

Tenemos también las respuestas, casi en su totalidad, a las preguntas que nos hizo llegar el señor Presidente de la Comisión el día viernes, y que han sido estructuradas para ser respondidas por los distintos Subgerentes.

El primer punto que queremos establecer, que no es menor, sino que es muy importante y tal vez pueda ser reiterativo –insistimos en esto para que conste en la versión taquigráfica y se haga caudal concreto de ello- se refiere al marco institucional en el que actúa y se moviliza el Banco Hipotecario.

Obviamente, a partir de la década del 90 se han producido fuertes cambios que hoy, claramente, nos ubican dentro de un nuevo marco jurídico. Concretamente, deseábamos establecer que el Banco Hipotecario del Uruguay es una institución financiera estatal, especializada en préstamos hipotecarios para la vivienda. Como todos sabemos, constituye un instrumento claro de la política económica en general y de la actividad del Estado. En el marco de la actual política económica, el Banco Hipotecario orienta su accionar al fomento de la construcción y del empleo. Por lo tanto, debemos acompasar la política de vivienda y la política económica en general, así como la del sector financiero en un todo; no podemos actuar en forma descoordinada. Teniendo en cuenta que las colocaciones del Banco Hipotecario, como las de todo Banco de fomento, son a largo plazo con financiamientos mayoritariamente a corto plazo y en moneda extranjera, su situación económica, patrimonial y financiera se ve inexorablemente afectada si se producen cambios importantes en la evolución de las variables vinculadas a sus activos y pasivos. Queríamos dejar constancia de esto.

No vamos a hacer toda la historia del Banco Hipotecario, sino que queremos reiterar algunos puntos muy concretos para que figuren en la versión taquigráfica, porque todos debemos estar contestes en que dicha Institución tiene una ubicación jurídica institucional que, personalmente, tomaría a partir del año 1977, cuando el Banco absorbió la mayoría de los cometidos que tenían en aquel entonces INVE y DINAVI, teniendo en cuenta que el 30 de mayo de 1990 se creó el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y que en 1992 se sancionó una ley por la cual se trasladaba a dicha Cartera potestades que hasta ese momento tenía el Banco Hipotecario del Uruguay. Creo que es muy importante subrayar esto porque, desde el año 1990, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente pasó a ser el órgano central que coordina todo el sistema público

de producción de viviendas y, en consecuencia, es quien debe proporcionar la vivienda a las familias de menores ingresos, compensando la insuficiencia de la actividad privada, que no desarrolla su actividad con el fin de generar viviendas para las clases de menores recursos. Esta división hecha por el Legislador indica claramente que existen dos campos de acción, ya sea para el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente o para el Banco Hipotecario del Uruguay.

A través de la Ley Nº 16.237 de 2 de enero de 1992, se redimensiona la posición orgánica y funcional tanto del Banco como del Ministerio. Allí surge el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización y, a partir de esa ley, el Banco Hipotecario pasa a ser el órgano central del sistema financiero de la vivienda. Además, se le asignan una serie de cometidos. El artículo 4º de dicha ley establece que el Banco Hipotecario podrá seguir actuando en materia de vivienda para beneficiarios con ingresos superiores a 60 Unidades Reajustables mensuales por núcleo familiar hasta la concreción definitiva de la política de vivienda que tiene a su cargo el Ministerio. En algunas leyes posteriores se manejó un tope de 75 Unidades Reajustables, y con eso varió un poco la franja.

Queremos precisar, en esta introducción, que hay una clara definición de los Legisladores que, oportunamente, establecieron una notoria separación de cometidos entre el Ministerio y el Banco. El Ministerio, claramente, debe atender las necesidades de los núcleos habitacionales de menores ingresos y de las viviendas de interés social, mientras que el Banco Hipotecario está definido para atender las demandas de otros núcleos con ingresos mensuales superiores a 60 Unidades Reajustables.

En la década del 90, para nosotros hay nueve elementos concretos que establecen un cambio en lo que es la normativa de actuación del Banco Hipotecario que, reitero, está especializado en el crédito hipotecario, atiende y desarrolla el fomento de la industria de la construcción y la vivienda y, por su Carta Orgánica, puede realizar gestiones para cumplir sus cometidos, básicamente, en el área de la banca comercial. A partir de 1992, todas estas actividades se realizan con recursos propios del Banco, ya que al Banco no se le otorga absolutamente ninguna subvención de Rentas Generales ni tiene ninguna ayuda o subsidio, por lo que debe manejarse con sus propios ingresos.

A continuación, quisiera leer los nueve puntos concretos que, a nuestro juicio, modifican sustancialmente la actuación del Banco Hipotecario del Uruguay a partir de la década del 90. Estoy relatando todo esto porque en el Directorio creemos que es importante insistir en que se tenga clara conciencia y noción del rol del Banco Hipotecario en este momento para que éste, a su vez, pueda trabajar concretamente en el área que le determina la legislación. Digo esto porque, evidentemente, cuando entremos a otros temas del Banco veremos que es notorio que, por arrastre, hay una serie de elementos de su realidad que hoy por hoy son ajenos al rol que debe cumplir desde el punto de vista de su ubicación institucional.

En la década del 90 se creó el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente para atender a los sectores de ingresos más bajos –menores a 60 Unidades Reajustables por mes- con subsidios explícitos financiados por el Tesoro Nacional. A su vez, al Banco Hipotecario se le asignó la atención de la demanda que se llama solvente, preferentemente de ingresos superiores a 60 Unidades Reajustables por mes, en condiciones de concordancia de las operaciones de captación y colocación. Concomitantemente, el Banco en esta década dejó de percibir transferencias del Banco Central.

En segundo lugar, se desmonopolizó el crédito hipotecario durante el período de construcción, pudiendo también operar la banca privada. Esto sucedió en 1996 cuando se aprobó una ley que algunos de nosotros votamos oportunamente, otorgándole a la banca privada la posibilidad de financiar la construcción de viviendas. Eso implica que el Banco Hipotecario tenga una clara competencia con la banca privada y en eso se está trabajando.

A su vez, se incluyó al Banco Hipotecario como sujeto pasivo del Impuesto al Patrimonio, más allá de que ya estaba gravado por el IMABA y el IRIC.

En cuarto lugar, algunos proyectos de ley dieron lugar a medidas administrativas del Banco para atender a deudores morosos y buenos pagadores. En diciembre de 1998 se promulgó la Ley Nº 17.062 de refinanciación general y de cancelación con quitas según valor de la relación del importe adeudado y el valor de tasación actual de las viviendas.

Por otro lado, hay una serie de normas banco centralistas. En abril de 2000 se dispuso la aplicación al Banco Hipotecario de normas de encaje bancario, aunque se acordó con el Banco Central que éstas se harían en forma gradual. En 1999 se estableció la obligatoriedad de la auditoría externa de los estados contables del Banco Hipotecario, sin perjuicio de los controles del Tribunal de Cuentas.

Desde enero de 1999 el Banco comenzó a amortizar mensualmente la deuda que tiene con el Banco Central, que originalmente era de U$S 700:000.000 y ahora está en U$S 671:000.000. Esto implica una erogación mensual de U$S 1:333.000, que equivale prácticamente a un 10% de la inversión mensual que tiene el Banco.

Digo esto, junto con lo que anteriormente establecimos respecto a la obligación institucional del Banco, para que se tenga claro –aunque los señores Senadores lo saben, pero nos parece importante que conste en actas- que la primer preocupación que tiene el Directorio es que el Banco debe actuar dentro de determinada normativa legal y que debe cumplir determinadas puntualizaciones que requiere su actividad diaria. Además, al Banco se le fue dando un nuevo marco de actuación. No obstante, el Banco igual se quedó con una cartera de crédito anterior a la década del noventa, que pertenece a otro marco de política de vivienda en el que no existía el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y en el que cumplía el rol de éste, además del de Banco. Por lo tanto, eso tiene un efecto de arrastre hacia el futuro, cuyo grado de importancia se puede ver en las cifras.

Quiero centralizarme en esto porque para el presente y el futuro del Banco Hipotecario es bueno saber cuál es el marco institucional en el que se debe mover y cuál es su cometido esencial. El artículo 18 de la Carta Orgánica dice que el Banco Hipotecario podrá realizar todas las actividades propias de un banco especializado en el crédito hipotecario y las que correspondan a un banco de fomento de la industria de la construcción y de la vivienda, y eso es lo que hace. Además, este artículo dice que podrá realizar, en la medida en que sean necesarias para el cumplimiento de los cometidos antes mencionados, las operaciones propias de un banco comercial. Es decir que, a mi modo de ver, es un Banco sui generis, que por un lado tiene un fuerte componente de obligación legal de desarrollar la construcción de viviendas y, por otro, tiene un papel comercial, aumentado a partir de la década del noventa -con la creación del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente- y de la nueva estructura que tiene el país. Además, nosotros trabajamos cierta área en coordinación con este Ministerio a fin de proporcionar

viviendas a los uruguayos; a través del subsidio del Ministerio y del crédito del Banco Hipotecario, se genera un buen número de expresiones de interés para que la gente realmente pueda acceder a la vivienda.

Para nosotros es fundamental que se entienda claramente cuál es la órbita de acción del Banco ya que cuando hablemos de la transformación del Banco y los caminos que tiene que ir recorriendo es importante saber cuáles son las obligaciones que tiene, dónde debe trabajar, en qué áreas debe moverse y cuáles son aquellas cosas que no está obligado a hacer, no porque el Banco haya perdido su capacidad de ser solidario o de entender que tiene que trabajar con un sentido social, sino por la evolución de la estructura de los órganos que manejan la política de vivienda, que le han otorgado un nuevo rol. El Banco, desde el Directorio anterior, viene preparándose para cumplir ese rol y este Directorio va a tener que tomar una serie de medidas y de decisiones para ubicarse definitivamente en el ámbito de actuación que debe tener.

Este tema parece de trámite pero para nosotros es absolutamente esencial que se entienda con claridad cuál es la ubicación institucional del Banco Hipotecario porque al pasar a los números y a las exigencias y requerimientos las circunstancias implican que debemos actuar con determinada precisión. También podríamos hablar de otros temas relacionados con esto. Por ejemplo, una Ley de Urgencia tiene un capítulo vinculado al tema de la vivienda y al Banco Hipotecario. Concretamente, el artículo 7º de la Segunda Ley de Urgencia, Nº 17.292, se refiere en general a los Entes Autónomos y Servicios Descentralizados, pero ese es un tema complementario.

Dicho esto queremos pasar a tratar otro aspecto importante del tema. Seguramente los directores podrán colaborar y el Subgerente General de Arquitectura podrá hacer alguna apreciación con respecto al tema de las inversiones y de las realizaciones. Luego, el contador Cendoya va a hablar de la morosidad y de la situación patrimonial, financiera y económica del Banco.

Nosotros tenemos para ejecutar un plan quinquenal de inversiones y es claro que hay un presupuesto establecido. En el año 2000 la inversión en vivienda fue de U$S 164:000.000; U$S 139:000.000 se destinaron a la construcción de viviendas, que representan un 85% del total, y U$S 25:000.000 se utilizaron para la adquisición de viviendas, equivalente a un 15% de la inversión.

De enero a mayo del año 2001 las cifras indican que estamos en una inversión de U$S 61:000.000; U$S 49:000.000 fueron para la construcción, representando un 80%, y U$S 12.000.000 se destinaron a la adquisición, lo que equivale a un 20%.

Quiero señalar algo muy concreto, que es decisión del Poder Ejecutivo y que el Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay comparte, en el sentido de no producir una merma o una retracción en la inversión en vivienda. Es decir que hay una resolución concreta de que se mantengan los niveles de inversión en vivienda, lo que nos lleva a mantenerla en una cifra mensual que oscila entre los U$S 13:000.000 y U$S 14:000.000. Esto le va a permitir a nuestra Institución, junto con el flujo de dinero de otro tipo de negocios, tales como "factoring" o securitización, mantener no sólo la inversión en vivienda, sino acelerarla en los planes de ejecución que tenemos previstos. Un claro ejemplo de ello es que no sólo pensamos cumplir con el plan de inversiones quinquenales, sino también con una decisión de dinamizar la industria de la construcción, a lo que nos referiremos luego.

El eje central de la acción del Banco Hipotecario del Uruguay es, por lo tanto, que su inversión en vivienda se mantiene absolutamente en niveles importantes, por lo que no hay un descenso en ese sentido. Esto implica la posibilidad de dinamizar la tarea de la industria de la construcción a través de 2.358 viviendas, que son las que están saliendo a la venta vinculadas a los Programas 1/99 y 2/99, a las que hay que sumar 1.450 del convenio con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. De esta forma se llega a una cifra importante de viviendas, que realmente produce un impacto fundamental, si tenemos en cuenta que según los números del Banco Hipotecario del Uruguay la inversión del año 2000 en la construcción de viviendas de U$S 164:000.000 originó un promedio mensual de 12.000 puestos de trabajo directos o indirectos en esa industria. En ese sentido, estamos manteniendo una fuerte inversión, que además será aumentada, permitiendo de ese modo mejorar el ritmo de empleo en la industria de la construcción.

En este tema también nos parece importante brindar información acerca del valor de las cuotas promedio que pagan los deudores del Banco Hipotecario del Uruguay, a los efectos de que quede registrada, porque a veces puede haber una información que no es correcta. Todos los deudores en Unidades Reajustables pagan una cuota promedio de $ 2.298; los deudores hipotecarios en Unidades Reajustables, una de $ 2.580; los promitentes compradores, una de $ 1.772, y los deudores hipotecarios en dólares, una de U$S 255. Todos estos datos pueden ser analizados luego, ya que tenemos mucha información para brindarles. Con el ánimo de que la comunicación con la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial del Senado y con el Parlamento en general sea lo más transparente y fluida posible, hemos designado al señor José Píriz como nuestro Coordinador con el Parlamento para atender todo esta problemática.

En este segundo punto de las inversiones podríamos ir a otro tipo de información, pero quería dejar establecido que el Banco Hipotecario tiene un esquema de trabajo de inversión que se va a mantener inalterado en el tiempo e, inclusive, va a ascender, permitiendo de ese modo acelerar los procesos de construcción, así como generar mayor cantidad de viviendas de las estipuladas inicialmente. Esto para nosotros y para el país es muy importante, porque automáticamente va a haber una mayor capacidad de empleo en la industria de la construcción.

Quizás el arquitecto Valaza luego agregue algún dato que considere importante en materia de inversión en vivienda, pero creo haber dado los datos fundamentales. Al mismo tiempo, nuestra institución está tratando de mejorar los procedimientos de tramitación interna de todo este tipo de obras para que los trámites sean mucho más rápidos y ágiles. En ese sentido, se ha hecho un esfuerzo muy importante del Banco en general y de la Sección Arquitectura en particular, con la que estamos muy conformes. Esto se inscribe dentro de la necesidad de construir con la mejor calidad la mayor cantidad posible de viviendas, reconociendo que hay realidades concretas que el país tiene en esta materia, porque de nada sirve construir si los uruguayos no pueden acceder a ellas. Allí se nos abre un capítulo dentro de éste, que quiero mencionar expresamente, porque no es cuestión de construir por construir, sino teniendo en cuenta la realidad, y ella indica que no cualquier línea de acción del Banco Hipotecario del Uruguay es viable hoy en el país. Por lo tanto, nosotros consideramos que hay una tarea muy importante a desarrollar en conjunto con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, ya que combinando el subsidio de dicha Cartera con el crédito de nuestra Institución podremos realizar, no sólo las 1.450 viviendas inicialmente previstas, sino otras acciones concretas en buena parte del país donde notoriamente el Banco solo, con sus costos, sus cuotas y sus emprendimientos, no podría colocar la vivienda que construyera en ese sentido. En el país existen situaciones desiguales, porque no es lo mismo construir en la frontera norte con Brasil, en el centro del país, en el sur, en algunos departamentos del interior o en ciertas zonas de Montevideo. Es decir que existe

una problemática muy concreta que no es de ahora, ya que es un tema que viene desde hace algún tiempo, pero a la hora de hacer este análisis creo que es apropiado establecer este aspecto. Digo esto porque el Banco Hipotecario del Uruguay debe tener mucha precaución a la hora de desarrollar sus planes de ejecución de vivienda y tiene que combinar el hecho de cumplir con el plan quinquenal y con su faceta principal, que es la de construir vivienda y generar empleo, pero no puede hacerlo disociado de lo que es la capacidad de compra que tienen los uruguayos en los distintos estratos de la población y en las diferentes zonas del país. En tal sentido, con los representantes del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente hemos tenido una serie de reuniones muy positivas, y seguramente seguiremos logrando acuerdos que impliquen construir en conjunto y, al mismo tiempo, poder iniciar un programa trasladando a aquella Cartera algunas viviendas que hoy están en posesión del Banco Hipotecario del Uruguay y que no tienen salida, precisamente por el nivel de cuotas.

Son viviendas vacías que el Banco no puede colocar y sólo podrá hacerlo en función del subsidio del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Esto lo decimos con tranquilidad y satisfacción porque pudimos mantener un buen diálogo con ese Ministerio y en ese sentido en lo que resta del período creo que podremos trabajar en forma coordinada.

Si el señor Presidente me permite, cedería la palabra al contador Cendoya para que se refiera al tema de la morosidad y de la situación patrimonial y económica del Banco, que es uno de sus temas centrales. De todas maneras, luego volveríamos sobre la consideración de los puntos que los señores Senadores entiendan pertinentes, relativos a estos dos primeros aspectos que hemos reseñado brevemente. Reitero que tenemos mucha información para brindar y les decimos que tanto el Directorio como los gerentes están a la orden de la Comisión para evacuar las dudas que se presenten. Contamos con las respuestas a sus preguntas y tenemos en nuestro poder otros informes de los que creemos es importante que la Comisión del Senado tome conocimiento, más allá de alguna intervención que puedan hacer los otros compañeros del Directorio.

SEÑOR CENDOYA.- La situación del Banco se ve influenciada por tres grandes descalces. Este era uno de los temas sobre el que consultaba el señor Presidente de la Comisión y creo que constituye el centro de la cuestión cuando se analiza la situación económico-financiera del Banco Hipotecario. Los tres descalces a que me refiero son: uno de moneda, otro de tasas de interés y otro de plazos. El descalce de monedas es el más trascendente y por el que el entorno macroeconómico afecta más la situación del Banco. Este tiene más del 90% de sus activos constituidos en Unidades Reajustables, en préstamos hipotecarios y en promesas de compraventa. Eso se debe a que la Ley de Vivienda del año 1968 estableció que los préstamos del Banco Hipotecario deberían constituirse en Unidades Reajustables. Podemos decir que está "en la tapa del libro" de administración bancaria el principio de que todo banco que capta recursos de los depositantes debe colocarlos en la misma moneda. Esto quiere decir que si captamos en pesos, debemos prestar en pesos; si captamos depósitos en dólares, debemos prestar en esa moneda; y si lo hacemos en Unidades Reajustables, tenemos que prestar en ese valor. Cuando se implantó la Ley de Vivienda, se estableció –como ya dije- que los préstamos se constituirían en Unidades Reajustables y, además, algunos mecanismos para que los pasivos estuvieran en Unidades Reajustables, como el sistema de ahorro y préstamo y la Obligación Hipotecaria Reajustable, que nació en aquel momento.

Ahora bien; ¿qué ha venido sucediendo? La economía uruguaya se ha ido dolarizando. Los ahorristas establecen cada vez más sus depósitos en dólares, realidad ésta que el Banco no ha podido doblegar. Ha intentado de todas formas incrementar sus pasivos en Unidades Reajustables a través de la emisión de Bonos en ese valor, de Bonos Reajustables por IPC, con lo cual se obtiene –si no un calce perfecto- por lo menos una aproximación a ese calce.

Entonces, nos encontramos con que al 31 de diciembre de 2000 el Banco tiene una posición activa en Unidades Reajustables de U$S 2.354:000.000. Quiere decir que los activos en Unidades Reajustables menos los pasivos en el mismo valor, da ese guarismo. En cambio, tiene una posición pasiva de U$S 1.594:000.000. Quiere decir que los pasivos en dólares superan a los activos en dólares en el guarismo que acabo de indicar. Esta situación se viene dando desde hace muchos años por el hecho ya señalado de que la economía se ha estado dolarizando.

Esa posición activa en Unidades Reajustables y pasiva en dólares ha hecho que en tiempos del atraso cambiario en que la cotización del dólar subía muy lentamente y, en cambio, los salarios y por lo tanto la Unidad Reajustable lo hacía a mayor velocidad, el Banco tenga ganancias importantes. Su patrimonio llegó a U$S 1.600:000.000, y fue el segundo patrimonio en el Uruguay después del de UTE. Sin embargo, esa situación se comenzó a revertir en el año 1999 cuando registramos una pequeña ganancia, producto de una serie de factores menores que creo no corresponde detallar ahora. En el año 2000 el dólar sube un 7.43%, prácticamente el 7.5%, que era la pauta del gobierno, mientras que la Unidad Reajustable lo hace en un 2.87%. Por lo tanto, el costo de nuestros depósitos se incrementa -medido en pesos- en función de ese aumento del 7.5% en dólares y el producido de los préstamos es mucho menor, ya que sólo alcanza la cifra de 2.87%.Ese fue un factor importantísimo para que en el año 2000 el Banco tuviera una pérdida récord de U$S 208:000.000. Hay otros factores que también incidieron en esa pérdida, pero ese ciertamente es uno de los fundamentales.

Como decía, un problema estructural del Banco es el descalce de monedas entre activos y pasivos. Me refiero a que es estructural porque no se puede solucionar "de la noche a la mañana", habida cuenta de que en todo banco de fomento –y particularmente los de vivienda- los préstamos son a muy largo plazo. Entonces, uno no puede decir, como en un banco comercial, que en seis meses o un año, revierte su situación, cobra sus activos, da unos préstamos en otras comisiones y llega a ese calce. Como todos sabemos, el Banco Hipotecario presta a 20, 25 ó 30 años y a veces estos plazos se extienden a raíz de las refinanciaciones. Por lo tanto, los cambios que se pueden hacer para enfrentar ese descalce de moneda –que el Directorio ya viene realizando desde hace un tiempo- van a tener, lamentablemente, un efecto bastante gradual.

El segundo descalce es el de las tasas de interés. Otro principio básico de la administración bancaria es que la tasa de interés de los préstamos que dan los bancos deben cubrir, por un lado, el costo de captación de los fondos, de los depósitos, más el costo operativo de la institución, más un riesgo de incobrabilidad, ya que lógicamente el banco debe devolver a su vencimiento todos los depósitos en forma puntual; en cambio, cualquier banco tiene un porcentaje de los préstamos que no cobra. Por consiguiente, la tasa activa –como decía- debe cubrir el costo de los depósitos, el mencionado costo de incobrabilidad y una pequeña rentabilidad para el banco, aspecto este que sería discutible puesto que hay dos bibliotecas respecto a si un banco público la debe percibir o no. Esa situación no se da en el Banco Hipotecario, que tiene una tasa promedio de su préstamo hipotecario de un 4.8% medido en Unidades Reajustables y en las promesas de compraventa de un 3.8%. Los señores Senadores se preguntarán cómo puede ser que si el Banco está prestando a una tasa mínima del 7%, tenga esos porcentajes bastante menores. Pienso que es por el arrastre que los bancos tenemos al prestar a muy largo plazo.

Recordemos que antes de la creación del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, el Banco recibía un apoyo estatal. En el año 1968, se creó el Impuesto del Fondo Nacional de Vivienda –como se recordará, en los recibos de sueldo o en las planillas se colocaban los timbres correspondientes a ese tributo- que estaba destinado al Banco Hipotecario del Uruguay. Sin embargo, en 1980 el mismo fue derogado y, a partir de ese momento, a través de las leyes de Presupuesto, el Banco comienza a recibir partidas del Tesoro Nacional. Entonces, ¿qué era lo que el Banco hacía, al que se le imponía la política de vivienda vigente en esa época? Subsidiaba los préstamos por la vía de las tasas de interés, es decir, en lugar de existir un subsidio implícito, lo que se estableció por la Ley correspondiente de 1991 –es decir, si la vivienda tenía un valor de U$S 1.000, se otorgaban U$S 200 de subsidio, correspondientes al ahorro y al préstamo- había un mecanismo por el cual el subsidio se otorgaba por la vía de las tasas de interés. Así, hubo una cantidad muy grande de préstamos otorgados al 2% ó al 3%, los cuales siguen vigentes y siguen teniéndose en cuenta en los promedios del Banco.

Cuando se creó el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, tal como decía el señor Presidente, al Banco se le retiraron esas transferencias, que pasan a ser otorgadas al citado Ministerio; sin embargo, al Banco se le deja toda la Cartera vieja. Precisamente, ese es uno de los problemas que tiene nuestra Institución. Inclusive, hay algunos proyectos de ley que se encuentran en la órbita de la Cámara de Representantes, a través de los cuales se encara ese problema; es decir, se entiende que en el Banco hay un activo que le rinde muy poco, que nació cuando aquél recibía o un impuesto o transferencias para cubrir esas bajas tasas de interés. Así, se incursionó en la posibilidad de transferir eso al Ministerio mencionado. Esta es una iniciativa que, realmente, vemos con simpatía.

Como decía, el segundo descalce del Banco es que las tasas de los préstamos y las promesas de compra – venta son insuficientes para cubrir los costos de la Institución.

A su vez, el tercer descalce, que es el de los plazos, es quizás el de menor importancia de los tres, aunque influye mucho en la problemática del Banco Hipotecario. El Banco presta a muy largo plazo, a 20, 25, ó a veces a 30 años y tiene, por otra parte, toda una gama de captación de depósitos en caja de ahorro, a plazo fijo, ya sea en pesos, en dólares, en UR o en IPC. Entonces, el plazo promedio de esos depósitos es notablemente inferior al plazo promedio de los préstamos. La situación lógica en la administración bancaria sería que si el Banco prestara a un plazo de 20 años, debería captar también a 20 años. Cuando se aprobó la Ley de Vivienda, esto funcionó bastante bien, porque el Banco emitía las Obligaciones Hipotecarias Reajustables. Después, a fines de la década del 70, por razones macroeconómicas, se desalentó la colocación de OHR y el Banco dejó de emitir a largo plazo, situación a la cual volvió en la década del 90, con los bonos en Unidades Reajustables, en IPC y ahora también con los bonos en dólares, que son los que realmente el mercado quiere comprar. Como decíamos, fracasamos en lo que refiere a los bonos en Unidades Reajustables y en IPC. Cuando se aprobó la Ley de Seguridad Social, pensamos que podría ser una excelente oportunidad para el Banco Hipotecario del Uruguay, habida cuenta de que los Fondos de Ahorro Previsional llevan sus cuentas en Unidades Reajustables e incluso deben tener una rentabilidad mínima del 2% anual para mantenerse. Nosotros emitimos bonos en Unidades Reajustables que, al principio, tuvieron algún éxito, pero después las AFAPs dejaron de comprarlos, en esa guerra de rentabilidad que existe entre ellas, por la cual prefirieron invertir en instrumentos en dólares, como el resto del mercado.

Como he dicho, el descalce de plazos está siendo enfrentado correctamente por el Banco, con la emisión de bonos en dólares. Tiene un plan a diez años, que es el que ha enviado al Banco Central -a raíz de una circular que salió para todos los bancos en la cual figura que, en caso de descalce de plazos, se debía establecer un programa para abatirlo- y con el que ha estado cumpliendo perfectamente. Así, esperamos que en un lapso de diez años, el problema de descalce de plazos no exista más en el Banco. Cabe señalar que otro elemento que se pone en juego en el abatimiento del descalce de plazos es la securitización, que nos permite adelantar el dinero ya de un flujo futuro de préstamos a largo plazo.

En el marco de estos descalces –y lo que voy a decir a continuación responde, de alguna manera, la pregunta formulada por el señor Senador Mujica- es posible decir qué fue lo que pasó en el año 2000, cuando el Banco tuvo una pérdida de U$S 208:000.000. Pero, además –como decía hoy el señor Presidente- el Banco ha estado inmerso dentro de toda la normativa del Banco Central, que implicó también contar con un auditor externo, al igual que ocurrió con el Banco de la República. En nuestro caso, estamos hablando de KPMG. La auditoría externa comenzó a hacer un análisis de los activos del Banco, buscando aquellos que pudieran no reunir la calidad de tales los que, en ese caso, deberían suprimirse del activo. Eso, junto a una serie de normas bancocentralistas que también comenzaron a aplicarse en su totalidad, determinó la situación de que, para tener un dictamen limpio del auditor, el Banco debía hacer una serie de abatimientos del activo bastante importante. En total, se llegó a la cifra de U$S 444:000.000. En ese momento, consultamos al Directorio, el que resolvió que los abatimientos que hubiera que hacerse se realizaran, es decir, que se hiciera un sinceramiento total del balance del Banco Hipotecario. Los directores también nos plantearon la inquietud en el sentido de que podría haber una baja patrimonial de U$S 444:000.000, que podría a su vez afectar al resultado del ejercicio. Es decir, además de la pérdida que ya tenía el Banco en el año 2000, por el juego de esos descalces y por algún otro factor, se agregaba toda esta "limpieza" del activo, promovida por el auditor externo, de acuerdo con normas bancocentralistas, que determinaban que realmente se debían hacer esos castigos. Entonces, se analizó la posibilidad de que estos abatimientos del activo no incidieran en la pérdida del ejercicio. Para ello, tuvimos que solicitar una norma especial al Banco Central del Uruguay, basados en la Norma Internacional de Contabilidad número 8, que prevé, como punto de referencia o como mecanismo recomendado para el tratamiento de los ajustes resultados de los ejercicios anteriores, que se bajen del patrimonio y que no pasen por el resultado del ejercicio. Pido disculpas porque quizás esta parte de mi intervención es excesivamente técnica. Sin embargo, creo que es muy importante, porque con todos estos elementos, el patrimonio del Banco Hipotecario bajó a U$S 752:000.000, cuando a principios del año 2000 se ubicaba en aproximadamente U$S 1.400:000.000.

Cabe aclarar que el Directorio nos autorizó para hacer el sinceramiento total del balance. Por nuestra parte, consultamos al Banco Central –como ya hemos dicho- solicitamos una norma especial para no pasar estos ajustes que obedecían no a la gestión del Banco del año 2000, sino a situaciones anteriores que se subsanaban ahora, en este sinceramiento total de las cifras del Banco del año 2000. ¿Cuáles fueron los ajustes que se realizaron que, repito, por aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad número 8, se bajaron del patrimonio del Banco y no interfirieron en el resultado del ejercicio?

En primer lugar, se le hizo un ajuste de U$S 200:000.000 al activo, que surgió de comparar el costo de construcción de los conjuntos habitacionales del Banco con los precios actuales de venta. Estamos hablando de lo que se llama en el Banco como promitentes compradores que están en la Gerencia de ACH, pero que no son los préstamos hipotecarios. Reitero, se comparó el

costo de construcción de las viviendas con el precio actual que nuestra institución está recuperando, lo que dio un castigo al activo equivalente a U$S 200:000.000.

Allí jugaron varios elementos, algunos que vienen de tiempo atrás, de 1977, cuando el Banco incorpora al INVE. Entonces, cuando aparecen los conjuntos habitacionales del INVE se produce un aporte histórico en pesos, cuando el valor en Unidades Reajustables debió ser bastante menor. También tuvieron que ver una serie de políticas sociales aplicadas por el Banco durante muchos años, a través de las cuales en algunos casos se fijó el precio de venta de las unidades por debajo del costo de construcción –tomando en cuenta el valor de la tierra y el de la edificación- mientras que en otros, el Directorio del Período de 1991-1995 estableció algunos sistemas de licitación de cuota, ya que se habían construido viviendas en determinados lugares del interior del país donde la población no estaba en condiciones de hacer frente a la cuota que realmente amortizaba el costo de la construcción. Entonces, la gente señalaba cuánto podía pagar y en función de eso el Banco fijaba el valor de la cuota. Por otro lado, el Banco también estableció un sistema de reestructura de deudas, porque en algunas localidades del interior la gente no podía pagar las cuotas de los conjuntos habitacionales, razón por la cual se las rebajó creando partidas especiales lo que, en realidad, implicó que se bajara el precio de compraventa por el cual habían accedido a esas unidades.

Quiere decir, entonces, que hubo una serie de factores que incidieron para que el costo de construcción quedara muy por encima del precio de venta que correspondía a las cuotas que la gente estaba pagando. Se trató de una aplicación de criterios sociales que fijó el Banco durante muchos años, tendiente a la reducción de cuotas.

Otro ajuste que se le hizo al patrimonio inicial tiene que ver con algunos préstamos que se hizo al sector público –esto también viene de mucho tiempo atrás- en los que no se estableció la forma de recupero. Por ese lado, el Banco tuvo que dar de baja a algunas asistencias a Intendencias y Ministerios, como forma de realizar determinadas construcciones por un total de U$S 112:000.000. El auditor no encontró un procedimiento claro de recupero de esos préstamos y basado en que uno puede considerar un activo en la medida en que pueda obtener un recupero de esos fondos, porque de lo contrario, por más que jurídicamente sea propiedad del Banco, no debe estar en el activo, y por esa razón se produjo una disminución patrimonial equivalente U$S 112:000.000. También debemos tener en cuenta el papel que tuvo la creación de algunas previsiones. Todos sabemos que las previsiones se crean con débito a pérdida o con disminución de patrimonio, como es en este caso. Por ejemplo, el Banco no pagaba el Impuesto de Primaria y judicialmente se estableció la obligación de que sí lo hiciera.

Por otra parte, con respecto a los juicios de los propietarios del RAVE, fue necesario reforzar la previsión por el fuerte incremento que tuvieron en los últimos tiempos. También se debió tomar una previsión por efecto de la ley de deudores del Banco, la Nº 17.062, que por su artículo 11 estableció quitas que han sido muy importantes. En síntesis, hubo una serie de factores que tuvieron su origen antes del año 2000, que totalizan U$S 444:000.000.

Con respecto a los resultados que competen al año 2000, podemos decir que la pérdida se ubicó en los U$S 208:000.000. En dicha pérdida jugó un papel muy importante el ajuste por inflación, que de acuerdo con las normas del Banco Central deben hacer todos los bancos. Ese ajuste significa contabilizar una pérdida, que se calcula aplicando el crecimiento del índice de precios mayoristas en el año sobre el patrimonio de la institución. Queremos destacar que ahí se conjugaron dos elementos. En primer lugar, el patrimonio muy importante que tenía el Banco y, en segundo término, que el crecimiento de ese índice en el año 2000 fue del 9,5%. Fue así que todos los Bancos dimos una pérdida por el reajuste por inflación. Concretamente, en el caso del Banco Hipotecario del Uruguay, esa pérdida fue de U$S 82:000.000.

El segundo factor que influyó, proveniente de los descalces de moneda y de tasas, básicamente, originó que en el año 2000 el Banco tuviera un resultado financiero negativo de U$S 41:000.000. Luego, por todas las refinanciaciones que concedió el Banco, como así también las establecidas en la Ley Nº 17.062, y por el aumento de morosidad, fue necesaria la creación de previsiones por incobrabilidad de U$S 33:000.000. Recordemos que las normas del Banco Central establecen que se deben cargar a pérdida determinadas partes de la deuda, en función de la cantidad de atraso que tenga o de si ha refinanciado. Cada vez que refinanciamos una deuda pasando cuotas al final del plazo, extendiéndolo o modificando alguna condición del crédito, por normas del Banco Central nos vemos obligados a tomar una previsión. En concreto, por formación de previsiones en el año 2000 tuvimos una pérdida de U$S 33:000.000.

Otro factor que influyó es el relativo al costo operativo del Banco, que nosotros reconocemos es grande y bastante rígido. Este Directorio, como así también los anteriores, ha mostrado preocupación tratando de disminuir el costo operativo pero, como dije, es bastante rígido ya que una parte sustancial corresponde a sueldos y cargas sociales. Entonces, en la medida en que hay inamovilidad de funcionarios, el Banco tiene dificultades para bajar su costo operativo. Advierto que se trata de un problema general de la banca en el Uruguay, y particularmente de la pública.

En definitiva, en el año 2000 el Banco tuvo una fuerte caída patrimonial por la pérdida y por el ajuste de resultados de Ejercicios anteriores que se bajaron del patrimonio. Esta situación ya nació en el año l999 y se va a seguir arrastrando, y tenemos una estimación de pérdidas para el Banco hasta 2005. O sea, esta no es una situación particular para el año 2000, sino que tal como se vienen dando las variables económicas –es decir, con un aumento del índice medio de salarios inferior a la devaluación para que el país gane competitividad- se ve afectado muy seriamente el Banco Hipotecario debido al descalce que se produce, tal como señalaba al principio. Dicho de otro modo, se presta en salarios y se capta en dólares.

El Directorio ha tomado una serie de medidas para enfrentar esta situación económica muy comprometida del Banco Hipotecario. Por ejemplo, en marzo de 2000 eliminó la rebaja en la tasa de interés del 1% que había sido determinada en los años l996 y l997. A su vez, también en marzo de 2000, estableció que los nuevos préstamos en Unidades Reajustables serían a una tasa mínima del 8%, lo cual significa que aquella tasa que estaba en un 7% se llevó al 8%. En el mismo sentido, a los efectos de disminuir el descalce de monedas, el Banco estableció que los préstamos unifamiliares –o sea, para adquisición de vivienda, construcción, refacción o ampliación- fueran en dólares y a tasas acordes con los costos de captación. Aun así, estas tasas de préstamos en dólares siguen siendo inferiores a las de la banca privada.

Asimismo, en noviembre de 2000, el Directorio modificó el régimen de bonificaciones para las cancelaciones anticipadas, estableciendo mayores bonificaciones para los préstamos concedidos a menores tasas de interés; esto refiere a aquellos préstamos viejos que venían incidiendo en forma muy negativa en el Banco. Para este tipo de préstamos se estableció un descuento mayor que para los préstamos nuevos, que se otorgan a una tasa del 7%.

Con respecto a los préstamos que tuvieran tasa baja y un plazo restante muy amplio, se estableció un descuento más importante. En cuanto a los colgamentos, que no generan intereses, también se instrumentó un descuento muy importante.

Para el descalce de plazos, tema que mencionaba al principio, se dinamizó todo lo referente a la emisión de Bonos en dólares a largo plazo y se insistió en los estudios que se están realizando de carteras para la securitización y el factoring.

A los buenos pagadores se le otorgaron una serie de beneficios, pero lo que es más interesante desde el punto de vista de la situación económica, se les concedió un préstamo de U$S 15.000 con libre destino y un préstamo adicional de U$S 2.000 para los buenos pagadores con tarjeta de crédito. De este modo, el Banco logra hacer colocaciones importantes en dólares a los buenos pagadores, o sea, donde el recupero va a ser bueno. Al mismo tiempo, los premia con ese financiamiento que ha sido muy bien acogido por los deudores.

Por su parte, el Banco tiene otras medidas a estudio, como por ejemplo, la de extender los préstamos en dólares en lugar de Unidades Reajustables para otras operaciones. Concretamente, me refiero al caso de los conjuntos habitacionales, tema que está en estudio. También se piensa rebajar la relación crédito - valor venal porque, precisamente, uno de los motivos de la morosidad estriba en que el Banco, en muchas líneas, presta porcentajes muy altos con relación al precio de venta. Dicho de otro modo, si el precio es 100, el Banco presta el 80% o el 90%, lo que hace que se incremente la morosidad en la medida en que el deudor arriesga muy poco de lo suyo. En cambio, cuando se presta el 50% del valor venal, ya el deudor puso de su propio patrimonio una parte importante para adquirir su vivienda, lo que hace que sea más cuidadoso al establecer el orden de prioridades cuando tiene que pagar la cuota.

Por otro lado, el Directorio también ha dado instrucciones en el área de prestación de servicios, a los efectos de tratar que los costos operativos del Banco se financien, en el mayor porcentaje posible, por medio de prestaciones de servicio y no de "spread" bancario. Asimismo, se han instrumentando estudios tendientes a bajar los costos operativos.

En síntesis, es por estas líneas que el Directorio está tratando de mejorar la situación económica del Banco que, como dijimos, en función de que los préstamos son a muy largo plazo, esta situación deficitaria va a ser difícil de revertir en el corto plazo, teniendo en cuenta la evolución prevista del dólar, los salarios y la inflación para los próximos años.

SEÑOR BORSARI.- Cuando el contador Cendoya hablaba de pérdidas originadas por la aprobación, en sucesivas oportunidades, de leyes de refinanciación por parte del Parlamento, me surgía una pregunta, una reflexión y hasta una propuesta en el sentido de tratar de contribuir al análisis del tema.

Cuando surgió el problema de la aftosa, el Banco de la República se vio obligado, en virtud de medidas gubernamentales ajenas a su giro, a otorgar subsidios importantes, millonarios en dólares. Esto sería algo similar a lo que hace el Banco Hipotecario cuando el Parlamento aprueba este tipo de normas a que se hacía referencia. En mi opinión, respecto a esto hay que ser muy cuidadoso, pero esa es otra discusión que tendremos que tener en otro momento.

A los efectos de aportar una línea de pensamiento en el mismo sentido, me pregunto si el Banco ha pensado o ha previsto alguna medida compensatoria por parte del Estado. El Banco de la República, en su momento, cuando se le solicitó la ayuda para la actividad agropecuaria, manifestó por intermedio de su Directorio que eso le costaría, si no me equivoco, U$S 20:000.000 y que, por lo tanto, el Estado le tendría que resarcir en la misma medida. Si no me equivoco, creo que se ha procedido en ese sentido.

Si no recuerdo mal, el Banco Hipotecario mantiene una deuda con el Banco Central respecto de un crédito obtenido del exterior, en el que éste salió de garantía.

El contador Cendoya ha expresado que por medio de esas normas de refinanciación se han perdido U$S 33:000.000. Ante esto digo lo siguiente: el Banco Hipotecario, desde mi punto de vista, no tiene por qué, en desmedro de su imagen y de su actividad bancaria, ir subsidiando este tipo de acciones, sin que el Estado o la sociedad toda lo resarza. Digo esto porque si hay otras entidades financieras del Estado que hacen lo mismo, en mi opinión, si la sociedad toda, por medio del Parlamento, decide que hay que subsidiar a determinado número de familias o de individuos, sería razonable que el Banco Hipotecario, de alguna manera, fuera compensado. En ese sentido, se me ocurre que esa deuda que mantiene con el Banco Central y con alguna otra entidad del exterior podría ser una vía para aliviar esta pérdida tan importante que tiene actualmente.

SEÑOR PRESIDENTE.- No se me escapa que acá hay un poder de arrastre que viene del pasado y que el cambio de política del Estado significa una especie de plomada para el Banco.

Quisiera saber en cuánto podemos cuantificar -un valor aproximado- la regalía que recibió de rebote el Banco con la historia de la Unidad Reajustable en los años de atraso cambiario. Eso no responde a deficiencia ni a eficiencia del Banco, sino que me parece un valor objetivo y para realizar un juicio de carácter histórico debemos considerar esos grandes valores. ¿Cuánto le ha costado al Banco la transformación institucional de su papel y cuánto está pagando de arrastre? ¿Cuánto recibió de más de valor, que ahora se está desinflando? ¿En cuánto medimos hasta el año 2005 las probables pérdidas que tendría el Banco? Sé que esta última interrogante no la puede contestar ni Mandrake, porque el futuro es de incertidumbre.

¿Por qué planteo estas preguntas? Porque lo que acaba de decir aquí es muy fuerte. Por la acción de la Consultora puesta por el Banco Central, se observa una reducción del orden del 50% del patrimonio del Banco.

¿En cuánto estaba inflado el patrimonio por la historia de la Unidad Reajustable? Ese es un problema del Banco, pero del mostrador para acá, nosotros debemos considerar la situación de los deudores. Aquí nada es sencillo. Quisiera que me den una idea de cómo viene evolucionando la morosidad del Banco. Creo que habría que disociar en el tiempo lo que puede ser morosidad coyuntural, penosa y algo que es muy difícil de medir como las cuentas que se hacen crónicas en el tiempo, que no se terminan nunca y hacen que las ganas de pagar sean muy pocas. En ese sentido, se produce una reacción. No se trata de que la gente pueda pagar o no, sino de que a nadie le entusiasma pagar durante cuarenta años. Esto es muy difícil de medir, pero estoy seguro de que este factor está jugando en la realidad. Personalmente, no puedo cuantificarlo y no sé si alguien puede hacerlo.

SEÑOR LAUSAROT.- Lo que expresan el señor Presidente y el señor Senador Borsari se dirige a uno de los capítulos centrales de la realidad y el futuro del Banco. Se debe considerar qué medidas hay que tomar y qué caminos recorrer para terminar de remover

las dificultades o los obstáculos que existen. La compleja cuenta que habría que hacer para poder contestar al señor Presidente de la Comisión es posible de realizar con la tranquilidad que nos dan los números. Hay varios componentes que desajustan los números del Banco, como el costo de una ley de deudores, la construcción de viviendas que están prelicitadas, licitadas y que se van a vender en Unidades Reajustables con el aumento de la brecha que éstas tendrán con respecto al dólar a partir del nuevo régimen instaurado hace dos días, así como otra serie de factores que, obviamente, descompensan a la Institución.

Cuando concurrimos a esta Comisión y desnudamos la realidad del Banco, no lo hacemos porque ello nos complazca, ya que nos gustaría dar noticias de otro tipo y calibre, pero creemos que existía la obligación de sincerar el patrimonio de la Institución. Creo que esa actitud fue compartida por el Directorio, el plano gerencial y me animaría a decir que también fue contemplada en el ánimo, el espíritu y el ordenamiento de los trabajadores del Banco y de la Mesa Representativa de AEBU. Me refiero a la inexorable actitud positiva que significa sincerar un patrimonio cargado y recargado a lo largo de muchos años de innumerable cantidad de factores que lo habían distorsionado. Pensamos que ha llegado el momento de que –varios de nosotros lo dijimos en entrevistas periodísticas- el sistema político, más que el Poder Ejecutivo, tome decisiones –luego de realizar los análisis que corresponda- en torno a estos temas.

El Banco Hipotecario tiene una deuda de U$S 671:000.000 con el Banco Central y paga U$S 1:333.000 por mes, lo que equivale al 10% de la inversión mensual en viviendas. El señor Senador Borsari nos preguntaba si podemos tomar esto como referencia para plantear, a partir de esa realidad, alguna solución o camino que pueda oxigenar al Banco. Es posible, porque a esta altura el Directorio no descarta ningún camino que se pueda recorrer, pero eso no depende solamente de nosotros, sino también de la legislación y, básicamente, de decisiones políticas que, a nuestro juicio, exceden la capacidad y posibilidad del propio Directorio del Banco. Como bien dijo el contador Cendoya, distintos Directorios –el anterior lo hizo con buen criterio- han tomado medidas internas, de administración bancaria y de manejo de tasas de interés a fin de ir corrigiendo gradualmente la situación. Sin embargo, la realidad es de tal naturaleza que –no quiero comprometer al resto del Directorio, pero creo que piensan igual que quien habla- debemos ir acercándonos a decisiones de fondo muy concretas. El Banco de la República será capitalizado en U$S 20:000.000 por año durante cinco años y eso está bien, pero la realidad del Banco Hipotecario es distinta a la del Banco de la República. En otras condiciones, nosotros podríamos haber diferido en el tiempo el ajuste del patrimonio, pero no podemos hacerlo porque tenemos que cotizar en Bolsa y, para ello, nuestros dictámenes deben estar limpios. El Banco actualmente tiene el dictamen limpio del auditor externo; en estos días fue renovada la categoría de Triple A y nuestra posición en la Bolsa es importante y buena. Hicimos el ajuste que debíamos y pusimos la casa en orden, pero sentimos que eso no alcanza para seguir adelante y para ejecutar y desarrollar toda la tarea que el Banco tiene que realizar dentro del marco institucional que originalmente establecimos al comenzar esta reunión, combinado con los arrastres del pasado y con el papel que la Institución debe cumplir en el país en materia de desarrollo, de construcción y de empleo que, más allá del marco constitucional, es irrenunciable y que creo que el ámbito político no pretende retirárselo o sacárselo al Banco Hipotecario. Con esto estoy diciendo que el camino planteado por el señor Senador Borsari es posible y no lo hemos descartado; eventualmente también puede haber otros. Lo que quiero decir es que con paños tibios el Banco Hipotecario va a seguir estando en un estado griposo. Políticamente, creo que correspondería profundizar los análisis y girar sobre algún otro tipo de definiciones más concretas que le permitan buscar un equilibrio muy difícil que significa que los balances cierren, que desde el punto de vista bancocentralista y de la banca comercial las cosas se hagan como se debe, combinándolo con lo que dice la Carta Orgánica del Banco respecto al desarrollo de la construcción de viviendas, teniendo en cuenta algunas cosas perversas que el Banco tiene y que no se puede sacar de encima. El contador Cendoya decía que la pérdida por la diferencia entre la UR y el dólar es de U$S 40:000.000 y que el hecho de aplicar el índice de precios mayoristas sobre el patrimonio en una cuenta aritmética bancocentralista implica U$S 90:000.000. Si no hacemos eso se nos castiga pero si lo hacemos pasa lo que pasa. Entonces, es difícil mantener el equilibrio. No obstante eso, nosotros sentimos –y tal vez la gente que está en el Banco desde mucho antes que nosotros lo siente con mayor serenidad- que es posible salir adelante a pesar de todo esto en la medida que se recorran los caminos lógicos necesarios. Nosotros no venimos a hablar acá con un dramatismo exacerbado sino que, simplemente, a partir de la realidad de los números, venimos a establecer esto que creo que es un primer "round" de una pelea larga que se va a tener que dar a los efectos de encuadrar las cosas en sus justos términos. Las experiencias regionales en la materia indican que es posible y en ese sentido hay una discusión muy fuerte acerca de si es posible la eficiencia, la modernización y la utilidad de la banca estatal en la región. Es decir que hay un proceso diferente y al mismo tiempo parecido en los países de la región. Sinceramente, algún día podríamos desarrollar algunas experiencias cercanas que tenemos, que son válidas y que son espejo, no para copiar sino para mirar, que muestran que es posible una banca estatal eficaz, moderna y eficiente pero en la medida en que marquemos bien la cancha, juguemos dentro de ella y que se nos respete.

Por lo tanto, contesto la pregunta del señor Senador Borsari y a la vez no lo hago, pero creo que han puesto énfasis en un aspecto que para nosotros es central y nos place que en el ámbito político se analice porque en la soledad el Directorio del Banco Hipotecario no puede tomar –porque no está para eso- medidas de carácter político que nos exceden. Naturalmente, vamos a trasmitir esto a todos pero mientras no vienen las decisiones políticas el Banco va a seguir recorriendo un camino de sensatez, prudencia y equilibrio. Todo lo que expresó el contador Cendoya, más lo que se va a agregar luego cuando se empiecen a contestar las preguntas o requerimientos de los señores Senadores, indica que el Banco tiene una capacidad de respuesta y perfectamente puede tener una capacidad de regenerar el problema en algo viable y positivo. Muchas cosas las puede hacer solo pero otras las va a poder hacer en la medida en que se le entienda desde el Poder Ejecutivo y desde el Poder Legislativo, se comparta la gravedad de ciertos hechos y la concreción de algunos puntos muy visibles y se tomen ciertas medidas para ello.

Seguramente los compañeros del Directorio puedan hacer alguna precisión sobre este aspecto pero creo que es un tema central de la discusión que el Banco tiene que realizar y que el sistema político tiene que atender.

SEÑOR BORSARI.- El Presidente del Banco Hipotecario es un hombre de la Casa y ha estado en ambos lados del mostrador. Eso es bueno que suceda porque por un lado está la realidad político institucional del país y por otro las políticas bancarias que ahora les ha tocado asumir a él y a sus compañeros de Directorio. Reconozco que el actual Directorio presidido por el señor Lausarot tienen un afán de cristalinidad, honradez y trabajo resaltables y me interesa que conste en actas.

Por otra parte nos preocupa la situación porque, si bien ahora se ve agravada por diversas circunstancias, se arrastra de varios años atrás. Recuerdo que en la época en que integramos el Directorio del Banco Hipotecario junto con el escribano Cersósimo, se produjo un informe del contador Faroppa que hablaba de gravísimas dificultades del Banco Hipotecario y no nos es ajeno que entre otras cosas –aquí se hablaba de la morosidad- cada vez que se habla –mucho más cuando se presenta porque adquiere visos de realidad- de un proyecto de ley en el ámbito del Poder Legislativo hay una retracción natural en el ciudadano deudor y tiende a no

pagar o a aflojar su voluntad de pago. Por eso decía que hay que ser muy cuidadoso en la forma en como el poder político maneja este tema. Pero, como eso no es dominable por nadie sino que está librado a la responsabilidad de cada uno, una vez que fueron tomadas –y ya fueron tomadas en varias oportunidades a través de estos quince o veinte años- leyes que han "perjudicado" –entre comillas- al Banco Hipotecario y beneficiado a los deudores en virtud de que no se podían pagar las cuotas, debe encontrarse una solución similar a la que se le ha dado al Banco de la República. Me complace decir que se está dando un proceso de sinceramiento o de operación verdad, como lo llamamos en aquella época. También es bueno decir que el Banco Hipotecario muchas veces se ve maniatado por la Ley Nº 13.728, que instituyó el sistema de Unidad Reajustable y es muy difícil salir de ese esquema.

En este momento se dice que hay muchas dificultades para pagar y es claro que hay una morosidad preocupante. Pregunto si la retasación de las unidades es una medida que se puede llevar a cabo a los efectos de sincerar el valor del crédito de cada uno. A mi juicio, habría que sincerar las cuentas de cada deudor, para saber en qué casos están bien y en cuáles están mal porque el precio y el valor del inmueble no coinciden.

Creo que si se transparentan al máximo las relaciones entre los deudores y el Banco Hipotecario del Uruguay, se podría llegar, a través de esta enorme deuda que arrastra la Institución desde la época del proceso militar -concretamente, de los años 80- que es de unos U$S 671:000.000, a algún tipo de solución. Ya ha habido dos o tres leyes de refinanciación o de remisión de deudas hacia el final de las hipotecas, y tal vez pueda encararse una acción del tipo de la que estamos proponiendo. Si el país ayuda al Banco a encontrar una vía de solución a esa deuda, podríamos lograr un sinceramiento, de modo tal que las casas o apartamentos que están sobrevaluados, se ajusten en la medida correspondiente. Pregunto si no será posible realizar una operación de este tipo, para que de aquí en adelante los deudores sepan que su deuda es transparente, cristalina y real, y a su vez el Banco Hipotecario sea compensado en la medida del perjuicio que sufran sus finanzas.

SEÑOR LAUSAROT.- Por supuesto que una medida de ese tipo podría instrumentarse, pero es evidente que generaría un aumento del déficit del Banco. Nos consta que la posible retasación de todas las propiedades del Banco es una idea que circula fuertemente en el Parlamento pero, para no hacernos trampas al solitario, debemos tener presente que esto constituiría una nueva pérdida para el Banco. De manera que, con toda sinceridad, a menos que se instrumente un subsidio explícito, creo que sería una decisión inconveniente desde el punto de vista de una buena administración. Insisto: no nos negamos a retasar, porque sabemos -y podemos tener diferentes opiniones al respecto- que hay desfases en ese punto concreto, pero no creemos que sea posible si no se prevé un correlativo explícito de subsidio.

Esto está relacionado con lo que hablábamos anteriormente: es como decir que el sinceramiento que hemos hecho es parcial o no está terminado. El Banco ha realizado, por su cuenta, sin ningún tipo de ayuda externa, un esfuerzo muy grande de sinceramiento, pero si se entiende que tiene que culminar ese proceso, lo criterioso sería que se le den los correlativos para que lo haga, porque de otra manera no podríamos recorrer ese camino por más convencidos que estuviéramos, por una cuestión -reitero- de buena administración.

SEÑOR PRESIDENTE.- De las palabras del señor Presidente del Banco se puede inferir que se reconoce cierto grado de injusticia, visto desde el ángulo de los deudores, con respecto a este problema, pero cuando se lo enfoca desde el punto de vista de los intereses del Banco, la solución aparece como inviable, porque la situación de la Institución está comprometida.

SEÑOR LAUSAROT.- La posibilidad de una retasación general es un esquema, pero cuando nos introducimos en la inmensa diversidad de casos, hay aspectos técnicos y toda una ecuación para manejar en cada situación. Pero el señor Presidente me interpretó adecuadamente.

SEÑOR PRESIDENTE.- Esta mesa es cuadrada: ahí, donde no hay nadie, están los deudores, pero están -porque es bueno que estén- y en la otra parte están las posibilidades económicas generales que tiene nuestra sociedad hoy. De manera que es válido tener en cuenta al Banco, a los deudores, lo que piensa el sistema político y la Caja. El tema es complejo.

SEÑOR LAUSAROT.- En la mesa también están los clientes que no son deudores. Por lo tanto, la ecuación es algo más compleja; incluso, puede haber otros componentes.

SEÑOR MOREIRA GRAÑA.- Nos acordamos siempre de los deudores, pero no de la gente que necesita vivienda, que son muchos más. Entonces, creo que hay que establecer el equilibrio necesario para que el Banco tenga la posibilidad de recupero para dar oportunidad a toda esa gente que está esperando. Hace muchos años que estoy en esto, pero nunca he visto que este aspecto se tome como prioridad. Sin embargo, hay más de 150.000 ahorristas esperando vivienda, y son unos 100.000, en números grandes, los que tienen la posibilidad de tenerla. A la vez, existe una morosidad del 20%, en promitentes compradores y deudores hipotecarios. Insisto: no nos olvidemos de la gente que necesita vivienda. El Banco debe tener la oportunidad de recuperar recursos para poder invertirlos y satisfacer la demanda de vivienda de quienes todavía no han podido acceder a ellas. Es necesario tener en cuenta no sólo a los deudores morosos, a los buenos pagadores y al equilibrio económico financiero, sino también a las familias que necesitan viviendas y quieren acceder a ellas.

SEÑOR CONDE MONTES DE OCA.- Como se señalaba muy bien, Banco, Legisladores y quienes esperan, somos todos la misma gente.

Con respecto al tema que plantea el escribano Borsari acerca de una retasación de carácter individual y generalizada o las posibilidades de enfrentarla, debo decir que sería un asunto bastante engorroso de realizar. Es cierto que se puede acudir a otros métodos, pero tengamos presentes siempre los costos. Recientemente, el Banco ha procesado una ley de deudores, en uno de cuyos artículos se preveía que todos aquellos deudores buenos pagadores que hubieran abonado el 50% de las cuotas contratadas a la fecha de vigencia de aquella ley del 24 de diciembre de 1998, podían obtener el recurso de la retasación y cancelar descontando lo amortizado. Luego la ley fue reglamentada por el Banco y ha tenido acceso a este beneficio un número limitado de deudores. Eso ya ha tenido un costo estimado por el Banco en aproximadamente U$S 6:000.000, y dentro de las previsiones de que hablaba hoy el contador Cendoya, estamos previendo que el costo futuro de esa ley será de otros U$S 8:000.000. Estamos hablando de cifras importantes en un sistema muy acotado con escasas posibilidades de ser aplicado totalmente.

Entonces, creo que sería bueno que existiera una conciencia de que si la sociedad, a través de sus representantes legítimos en el Parlamento, determina que nuevamente es necesario acudir a una solución legal, ésta se acompañe de los recursos correspondientes para enfrentar una situación de ese tipo. Sólo el Legislador tiene el derecho y la potestad de establecer la posibilidad de una nueva ley. La respetamos, y en ese sentido nos plegamos al mandato de que cualquier proyecto de ley de ese tipo se acompañe de una fuente de financiamiento que le permita al Banco cubrir los eventuales efectos sobre un patrimonio que, como quedó claro acá, se ha sincerado pero no es inagotable.

SEÑOR BORSARI.- Debo decir que también hay que mirar hacia atrás y no pensar solamente si va a haber eventuales modificaciones legislativas en el futuro. Yo desafiaría a resarcir al Banco Hipotecario de las medidas legislativas o administrativas que se han tomado por determinadas realidades y a hacer un estudio de cuánto se ha perdido. Ahora sabemos que el Banco Hipotecario va a encarar –lo hemos visto anunciado en la prensa- una amplia acción de construcción de viviendas, lo que responde a una realidad política y social que tiene que ver con la falta de vivienda pero también con la falta de trabajo en el país.

SEÑOR GIURIA.- El 43% de la gente que está trabajando actualmente en la construcción hoy cobra a través del Banco Hipotecario. Somos conscientes de que al iniciar este emprendimiento de 1.000 viviendas en Montevideo más 600 en el interior, estamos arrancando a pérdida, pero como no podemos desconocer la situación de desempleo que existe, el Banco no se puede retirar de la plaza. Si uno en lugar de ser Director fuera dueño del Banco, invertiría U$S 1:000.000 por mes y esperaría ver cómo amanece. Si la economía amanece de manera alentadora, uno ingresa un poco más en la inversión, pero cuando ve que el Banco –aun en esas condiciones- invierteU$S 12:000.000, U$S 13:000.000 ó U$S 14:000.000 por mes, piensa que es en el entendido, no de que no sabe lo que está haciendo, sino de que hay una función de orden social que tal vez ha cambiado porque antes de la creación del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente estaba focalizada en otro sentido. Hoy en día lo está en un sentido social de creación de empleo, con todo lo que se dice acerca del efecto multiplicador que tiene la construcción dentro de la generación de empleo en la sociedad.

SEÑOR BORSARI.- Sin duda que lo que dice el Director Giuria es cierto, y es precisamente a lo que nos íbamos a referir. Evidentemente, el Estado tiene ahora una prioridad en el sentido de generar fuentes de empleo, y el Banco Hipotecario a pesar de las dificultades económico-financieras que enfrenta, está encarando una inversión muy importante para tratar de contribuir a solucionar un problema social. Entonces, desde nuestro punto de vista, no estaría de más estudiar cómo y cuánto ha perdido el Banco en estos últimos años en virtud de medidas administrativas o legales y ver si se puede compensar por medio de esta deuda con el Banco Central las finanzas del Banco Hipotecario del Uruguay.

Dejo planteados estos conceptos, que quizás puedan ser útiles al Directorio.

SEÑOR PRESIDENTE.- Ahora los que personalmente nos tenemos que sincerar somos nosotros. Comprendo enormemente las dificultades y el momento que estamos viviendo. Pero he llegado a la conclusión de que en casi todos los organismos del Estado se gasta mal la plata y se tira, porque no se pueden levantar viviendas en un bañado. No se puede. No se puede cometer errores como los que se cometieron en La Teja al construir en una cantera, que luego se parta y haya un juicio. No se puede trabajar con empresas que son "chantas" y que dejan una obra por la mitad y el Banco después tiene dificultades por valores que no realiza, tiene que pagar el servicio "222", etcétera. No se puede perder plata así por falta de incidencia y de control. El Banco tiene pérdidas por todos lados, y si fuera propiedad de quienes lo administran y les doliera, eso no pasaría. Eso es responsabilidad del sistema político, de todos nosotros. No podemos seguir trabajando con esos criterios. Tenemos carpetas llenas de gente que viene a plantear vicios de construcción. No crean que se lo estoy planteando al Banco, porque en las carreteras nos pasa lo mismo, porque en las calles que hace mi Intendencia de Montevideo nos pasa lo mismo, porque en las columnas que se paran nos pasa lo mismo. Como Estado, parecemos unos "chorizos", unos perfectos idiotas por cómo nos estafan. Esto hay que decirlo claro. Nosotros necesitamos un cambio brutal en esa conducta global, porque después son pérdidas que se acumulan por todas partes. Yo he estado en viviendas espléndidas en Varela, donde el Banco está pagando durante dos o tres años el servicio "222" porque falta conectar un caño. La gente está pagando alquiler, está desesperada y viene a uno y lo presiona. Pide para conectar el caño, pero resulta que hay trabas jurídicas porque la empresa se fundió. Así podría hablar de Treinta y Tres, de Paso de los Toros, etcétera. Todo esto después se transforma en pérdida para el Banco. Quiero aclarar que no les estoy haciendo una crítica a ustedes, porque sería un "bollo". Lo que pasa es que el Estado no puede tener una conducta tan "choriza", porque hay otros Estados que no la tienen.

No puede ser que la empresa mejor administrada del mundo sea el correo sueco público. No tiene nada que ver lo público con lo privado; acá hay un problema que tenemos nosotros y que debemos asumir, porque si bien esas cosas no van a arreglar la macropolítica del Banco, no las podemos seguir omitiendo. Además, el Banco y el Estado empiezan a perder acá, allá y en todos lados. Voy a mencionar un hecho, aunque no involucra al Banco. Estoy en un barrio en el que se construirán 12 viviendas, la mitad de ellas por parte del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, y la otra mitad con subsidio de la Intendencia Municipal de Montevideo. Pero tiene que aparecer una consultora por una exigencia de no sé qué cosa, que se llevará, en U$S 50.000, U$S 4.000. ¡Pero ése es el valor de una vivienda!; y esos paisanos se la construyen con U$S 4.000. Entonces, tienen que aparecer personas que se van a ganar una "cometa" o comisión legalmente, porque eso se estila, pero estamos hablando de chirolas. Se trata de gente que se va a hacer una vivienda con U$S 3.000 o U$S 4.000, y se van a llevar U$S 500 por cabeza; de cada uno, U$S 1.000, cuando no precisan nada de todo eso. Esto nos pasa a lo largo y a lo ancho, y al Banco también le ocurre. En realidad, pasa por todos lados.

Creo que para pedir subsidios, que en el fondo se precisan, tenemos que ganarnos el derecho a esos subsidios. Tenemos que no regalar la plata, como lo estamos haciendo. Porque esto es general, le pasa al Banco de la República en Vichadero, y nos preguntamos cómo dieron esos créditos.

Quiero plantear esto porque vamos a tener que discutir sobre números y todo eso, pero tendremos que cambiar de canaleta. Aplaudo que venga una dirección del Banco y nos diga "acá estamos inflados en esto". Además, no le quiero pasar la boleta a nadie; no quiero agarrármela con nadie, porque eso en definitiva no sirve para nada. El problema es que veo que, como país, nos vamos al carajo -hablando pronto y mal- si sigue pasando esto, es decir, si una empresa privada viene, trabaja por la mitad y después se va y desaparece, se disuelve y nadie la encuentra; y el Banco tiene un crédito por acá y otro por allá. Acá hay un problema. La verdadera cristalinización tiene que bajar a tierra en eso, porque si no nos vamos a atomizar en el problema.

Tenía que decirles todo esto. Quizás ustedes no estén de acuerdo, pero tengo la obligación de decirles no sólo lo que pienso, sino también lo que siento. Porque no le pueden hacer al Ministro Cáceres una carretera como la ruta 1 -vayan a verla- con pozos incorporados desde ya, siendo nueva. Los autos vienen galopando y la carretera no tiene todavía un año. Entonces, nosotros, que tenemos que controlar, no lo hacemos y nos pasan por arriba. A la Intendencia le pasa lo mismo. No estoy hablando de un problema político. Me parece que debemos reaccionar.

SEÑOR LAUSAROT.- Hemos escuchado al señor Presidente con mucha atención. Sus reflexiones hacen que me sienta en la necesidad de hacer otras dos o tres más.

Ante todo, quiero decir que en la discusión del tema del Banco en particular, un aspecto es el que refiere a los números y a las medidas económicas. Otro aspecto es más conceptual, más dirigido a la función propia del Banco.

Debemos decir que a todos nosotros también nos llegan reclamos de la gente a raíz de problemas con el Banco, de la más variada índole. Es cierto que nuestra Institución es grande, amplia y que, obviamente, no corrige ni resuelve el 100% de los problemas en el plazo de una semana. Personalmente, hace pocos meses que estoy en el Directorio, pero considero que son suficientes para observar el esfuerzo titánico de los funcionarios del Banco, de los gerentes y demás, para tratar de enmendar los errores. Cuando las viviendas están rajadas, se trata de disponer las medidas necesarias para investigar. En lo que refiere a las empresas que no cumplen, hay un seguimiento estricto del Banco, además de un esfuerzo titánico, reitero, para tratar de resolver los problemas. Lo que a veces sentimos es que con el esfuerzo que se hace no alcanza y tal vez desde el punto de vista conceptual -esto puede trasladarse a cualquier otra parte de la actividad pública- esté llegando, si no ha llegado ya, la hora, el tiempo de tomar otro tipo de medidas drásticas. En el caso del Banco Hipotecario, nosotros perfectamente podríamos estar definiéndolas, proponiéndolas o implementándolas en el mediano plazo. Pero necesitamos, para ello, no sólo que nosotros cambiemos el concepto, sino que exista un concepto global distinto. Decimos esto porque a veces, mucho de lo que se pretende hacer para cambiar realmente las cosas en un ente autónomo, como en este caso, es frenado por una innumerable cantidad de presiones de distinta índole. Entonces, creo que el camino es de doble vía, y me voy a permitir citar un ejemplo, relacionado con el tema de la morosidad. Según las últimas cifras registradas por el Banco, el porcentaje de morosidad se ubica entre un 18% y 20%; llegó a alcanzar incluso un 26%, pero luego el porcentaje se redujo, debido a las medidas adoptadas por el Banco. Seguramente, una vez más subirá ese índice; de hecho, ya lo está haciendo. Los Bancos de todas partes del mundo, casi sin excepción, aplican medidas muy contingentes y muy fuertes; se trata de planificaciones concretas para rebajar la morosidad. No es otra cosa que ver, detectar el problema y ponerle remedio. El Banco está en condiciones, en poco tiempo –15 días o un mes- de tener un plan contingente para bajar la morosidad radicalmente. Si nosotros tomáramos una decisión de ese tipo, aislada, decisión que sería buena, correcta, lógica y necesaria, nos estrellaríamos contra este hermoso Palacio Legislativo, por lo menos. ¿Por qué? Porque las circunstancias son de una naturaleza tal, que debemos ser más flexibles.

Entonces, puedo coincidir con el señor Presidente en muchas cosas, y también en esto, pero creo que el camino es de doble vía. Hablo de la morosidad porque el ejemplo es bien claro, pero podría dar otros ejemplos de distinta índole.

En definitiva, creo que la reflexión del señor Presidente no nos daña ni agrede; simplemente, se inserta en otro punto que no es propio del Banco Hipotecario, sino del concepto de país que tratamos de construir. El Banco Hipotecario, para remover buena parte o algunos de sus obstáculos, debería tomar una serie de medidas acerca de las cuales hemos conversado, pero sabemos –porque venimos también del lado del mostrador de ustedes- que no se nos dejará aplicarlas porque, de hacerlo, empezarían los reclamos y las presiones. Entonces, ojalá podamos entre todos construir un lenguaje común, por encima de las diferencias políticas o conceptuales que podamos tener.

SEÑOR BORSARI.- Creo que es verdad lo que ha dicho el señor Presidente en cuanto a que el Banco y sus funcionarios deben controlar, como debe hacerlo el Estado. Todos tenemos que hacer un esfuerzo en ese sentido; eso es cierto y, reitero, en esto estoy totalmente de acuerdo con el señor Presidente. Pero así como coincido con él en eso –también hemos tenido nuestras diferencias en la Cámara de Representantes en el período anterior- digo que hay que darse cuenta de que el Banco Hipotecario ha hecho una gran obra a lo largo de su historia.

En general –y no hablo de porcentajes- las viviendas que ha construido el Banco Hipotecario por su intermedio o a través de empresas a las que financia, son de buena calidad. Desafío a que vayan a otros países en donde se hace obra pública y se entregan viviendas –nadie me lo ha contado, yo lo he visto- para ver la calidad, el lugar y las condiciones en que se vive en esas partes. No digo que compararnos con lo que es peor sea una buena línea de pensamiento, pero tampoco podemos manifestar que todo es un desastre. Naturalmente que hay excepciones, que hay que corregirlas y controlarlas. Repito, cuando uno visita los núcleos habitacionales, los edificios o las casas individuales que se financian –basta ir a la Costa de Oro, a diversas zonas de Montevideo o del interior del país- puede ver que la gente a la que se le ha dado una vivienda del Banco Hipotecario vive en buenas condiciones. Insisto, esto no quiere decir que no haya excepciones y que puedan volver a darse. Estoy de acuerdo con el señor Presidente en cuanto a que es necesario ajustar todos los controles; dice bien cuando señala que en estos aspectos el Estado es deficitario, ya sea que se trate de una carretera, de una calle de Montevideo o de un puente.

En definitiva, quería destacar la parte buena, que creo es muy importante.

SEÑOR PRESIDENTE.- Soy bastante viejo y me he criado en barrios muy populares. Las viejas casitas que se hacían para los trabajadores en el Uruguay, hoy son chalecitos y tienen 50 años. Pienso que tenemos que compararlos con nosotros. Personalmente, soy hincha del Banco Hipotecario y todo lo que dije fue por lo siguiente. Sé que tenemos problemas en todos los Bancos del Estado, y no quisiera que el Banco Hipotecario desapareciera. Sé que en los pensamientos de nuestra época florecen las ideas, por ejemplo, de hacer un pool con los Bancos del Estado y vender la mitad o más, para capitalizarlo. El Banco Hipotecario es un pedazo de historia en este país y ha hecho una obra colosal a pesar de todos sus defectos. Quería dejar aclarado este punto.

SEÑOR GIURIA.- Quiero darle tranquilidad al señor Presidente en cuanto a que los funcionarios y el Directorio vamos a controlar totalmente todo este tipo de cosas. Tal vez me la coloquen en un ángulo, pero eso es otra historia. Siempre seguí a una persona que decía que en la vida está todo permitido menos ser "chorizo", que era Wilson Ferreira Aldunate. Insisto, señor Presidente: tenga la tranquilidad de que vamos a poner todo el esfuerzo en no malgastar el dinero. Indudablemente, esta es la primera reunión de encuentro que tenemos, pero no será la última porque seguiremos en contacto.

SEÑOR VALAZA.- Desde hace unos años se están haciendo trabajos de investigación que nos han llevado a elaborar informes muy interesantes donde se demuestra que de la cantidad de viviendas que produce el Banco, sólo un 2% tiene problemas importantes, mientras que el 15% tiene inconvenientes de carácter menor que se pueden solucionar fácilmente. También se han tomado otras medidas, tales como el control de calidad. Ultimamente, hemos estado contemplando una serie de medidas para verificar en los controles de obra que la calidad sea mejor. Es así que a todas las empresas intervinientes les estamos exigiendo que se vayan calificando a estos efectos.

Sabemos que hay muchos problemas –algunos de los cuales mencionó el señor Presidente- que se arrastran desde muchos años atrás. Con respecto al caso que planteaba del Complejo CH 65, que se hizo arriba de una cantera, recuerdo que en aquel momento parte de la administración no estaba de acuerdo, pero se trajeron los mejores técnicos del país para brindar una solución y el dictamen final fue que ese terreno se podía utilizar. Cabe aclarar que no se hundió, pero se ha hecho un mal uso de los problemas que ha tenido ese conjunto habitacional. Evidentemente, un block de dicho complejo tuvo problemas serios, para los que el Banco buscó una solución. Si mal no recuerdo, eso sucedió en 1982. Sin embargo, últimamente ha habido reclamaciones ante la Intendencia y el Parlamento, sosteniendo que los edificios tenían unas rajaduras inmensas y trayendo los informes que fueron la base de aquellos que se hicieron cuando realmente existió el problema, en 1982. Ese block no se ha tirado abajo y todavía está en obra; al resto del complejo habitacional se lo reacondicionó y se volvió a adjudicar por un 45 % o 50% menos de lo que representó su costo debido a que eran viviendas que ya tenían unos cuantos años y lo único que se les hizo fue reacondicionarlas. Tanto a la Intendencia Municipal de Montevideo como a la Dirección Nacional de Bomberos, que en determinado momento se dirigieron al Banco por ese tema, se les demostró que la documentación que les había sido presentada era de 10 años atrás y que no correspondía a la situación actual. Insisto, ese block se está reparando y las demás viviendas sólo tienen problemas menores.

Lo fundamental es que cada vez más estamos tendiendo a dar –incluso hasta en las viviendas más modestas- una buena cáscara, una vivienda que no tenga problemas de instalaciones, de humedades, etcétera. También se ha exigido a todas las empresas la norma ISO 9000. A medida que vaya pasando el tiempo se irán cumpliendo etapas en las que los controles serán mayores. Entonces, en ese aspecto estamos evolucionando. De todos modos, repito, sabemos cuáles son los problemas que existen.

SEÑOR DE BOISMENU.- Para el trabajo de esta Comisión es importante el contacto con el Banco Hipotecario a través de una delegación. Evidentemente, las apreciaciones del señor Presidente provocaron una reacción positiva sobre este tema.

Como sabrán el Presidente y el Vicepresidente, así como varios de ustedes que han sido Legisladores, este recinto ha sido y debe ser como una especie de CTI, lo que mueve la sensibilidad de los integrantes de la Comisión. Evidentemente, nos llegan los problemas más graves y reaccionamos en función de ello, ya que, tal como dijo el señor Gerente, su porcentaje de dificultades es mucho menor. En este sentido, comprendo la reacción del señor Presidente y sé que mira este problema con mucha sensibilidad. Además, es propio, en un país como el nuestro, que se presente este tipo de dificultades. Incluso, en lo personal, luego de haberlo fabricado, le digo a mis hijos que quiero desterrar el "masomenómetro". Evidentemente, en algún momento de mi vida, lo he fabricado y, seguramente, he cometido una serie de errores, al igual que muchos uruguayos. El señor Presidente tiene razón cuando dice que otras eran las casas de antes, las que no verán más nuestros hijos. Desconozco cuánto tiempo resistirán las nuevas construcciones, pero también aquí hay un mundo que cambia, tal como cambiaron los alambrados en el campo y todas las cosas que hacían las generaciones anteriores, que hoy no hacemos nosotros de distinta manera. En la construcción se ven algunos problemas, pero es seguro que las manifestaciones de esta Comisión harán llegar un toque de atención para que se den los máximos controles en esas obras del Estado.

SEÑOR PRESIDENTE.- Antes de darle la palabra al señor Senador Millor, quisiera solicitar que se incorporen oportunamente las preguntas por escrito que hemos formulado a las autoridades del Banco Hipotecario. Posiblemente, algunas estén contestadas y otras queden en el tiempo.

SEÑOR LAUSAROT.- Estamos en condiciones de dejar por escrito las respuestas correspondientes.

SEÑOR MILLOR.- En primer lugar, quisiera pedir disculpas a los integrantes de la Comisión, así como a las autoridades del Banco Hipotecario, debido a que en tres oportunidades he tenido que retirarme de Sala. Esto se debe a que, en ocasiones, los parlamentarios debemos jugar partidas simultáneas.

En realidad, esperaba con ansia este encuentro. Pienso que en esta Casa nadie desconoce lo que ha significado en la historia del Uruguay el Banco Hipotecario. Cabe mencionar distintas disposiciones legales como, por ejemplo, la Ley Nº 13.720, que ha sido tildada por todo el espectro político como histórica, a la que agrego, la Ley Serrato que la precedió. Gracias a ese accionar, a esas leyes y a eso que fue una política de Estado, Uruguay es el país con mayor porcentaje de propietarios de vivienda, con una cifra del 70%, que se sitúa en el primer mundo. Tengo entendido que en Estados Unidos se habla de la misma proporción y no olvidemos que nos referimos a la primer potencia mundial.

Indudablemente, creo en el porcentaje del 2% de las viviendas del Banco Hipotecario que presentan problemas de construcción. Lo que sucede -como lo comprenderán los Directores Conde y Soria, que han pasado por esta Casa- es que quienes concurren a las Comisiones no son el 98% restante, sino aquellos que tienen problemas. Esto sucede porque la vida es así y olvidándonos del tema del Banco Hipotecario, puedo decir que en los diecisiete años que llevo como Legislador, salvo algún encuentro ocasional por la calle, no conozco ningún caso en que una delegación haya pedido audiencia en el Parlamento para felicitarnos por una buena ley. No hay precedentes. Somos así; está en la condición humana.

SEÑOR GIURIA.- Hubo un telegrama de la masonería en oportunidad de aprobarse la ley de divorcio, lo que ocasionó un gran lío.

SEÑOR MILLOR.- Entonces, nosotros recibimos al 2% que presenta problemas. Obviamente, esto es producto de la cultura uruguaya, es un reconocimiento a nuestros ancestros. Cuando al resto de América Latina a la gente se la introducía por el camino de que se era por lo que se aparentaba, aquí hubo una política que pasó por muy diversos tipos de Gobierno, en la que se instrumentó la cultura de que se era por lo que se dejaba a los hijos. Así fue que surgió el sueño tan uruguayo de la casa propia, lo que se ha concretado y retroalimentado de arriba hacia abajo y a la inversa. De ninguna manera, existe campaña alguna por parte de los integrantes de esta Comisión en contra del Directorio del Banco Hipotecario. Simplemente, nuestro deber es ser receptores de las cosas que se nos comunican.

Como estamos hablando del tema de la vivienda de los uruguayos, asunto que considero importante y determinante, planteo –y no para que me lo contesten ahora- que la duda que me queda, basándome en el historial más o menos reciente del Banco y de lo que es la realidad del mercado inmobiliario, está vinculada a la tasación o costo del metro cuadrado. Tengan en cuenta que el que está hablando es un Legislador oficialista, pero que por encima de todas las cosas es un uruguayo. Si me hablan de U$S 1.200 en Progreso o en Durazno, puedo pensar que en el mercado esa cifra se alcanzó en algún momento de la historia reciente del Uruguay en la Rambla de Montevideo y que tal vez en la Rambla de Punta del Este se haya superado esa cantidad. En la actualidad, realmente creo que ni en ese lugar el metro cuadrado se cotiza en esta cantidad. Comprendo perfectamente que se trata de un problema de mercado y existen algunos que son alucinantes, tal como el de Punta del Este donde a veces se enloquecen y lo que no vale pasa a costar tres veces más mientras que cuando se entra en pánico lo que vale cuesta tres veces menos. Sin embargo, no debemos olvidar que existen otras realidades en zonas que, precisamente, no son el principal balneario del Uruguay.

Reitero que no hago este planteo para que se me conteste ahora y simplemente quiero saber cuál es la base del cálculo. En este sentido, también he escuchado el tema de los costos fijos y la incidencia de los mismos en la tasación, lo que se divorcia de la realidad. En épocas de bonanza inmobiliaria, se produce un divorcio por la ubicación de muchas de las fincas y en momentos en que el negocio inmobiliario decae –como en la actualidad- se genera un divorcio total. Entiendo que este es un tema muy complejo y aclaro que, evidentemente, me sensibiliza cuando a esta Comisión viene ese 2% que presenta inconveniente. Sin embargo, no olvido la otra problemática, que no es tema del actual Directorio, sino que se viene arrastrando desde hace tiempo, y que consiste en saber cuánto vale el metro cuadrado, cuánto le cuesta al Banco Hipotecario y a cuánto lo tiene que vender. Digo esto con total franqueza, despojado de toda bandería partidaria y –utilizando términos criollos como le gusta al señor Presidente de la Comisión- como hincha fanático del Banco Hipotecario. Es un tema que me preocupa, porque no lo termino de entender. Dejo esta inquietud planteada para un próximo encuentro.

SEÑOR SORIA.- Deseo referirme al tema que planteó el señor Presidente relativo a los datos de la realidad del país que vivimos, sobre todo, de la gente que viene a reclamar. Tenemos la suerte de recibir, tanto aquí como en el interior, el reclamo de la gente. Fundamentalmente, se divide en dos puntos: por el precio de la cuota y por los defectos de construcción. Sin embargo, también es una realidad que en el país todos aquellos que han construido su casa propia con empresas privadas tienen problemas y existe además un costo de reparación que lo concibe el que construye. Parecería ser que existe una cultura en los que adquieren como promitentes compradores en el sentido de que cuando los uruguayos compramos algo a largo plazo, no lo concebimos. A quien hace un compromiso a 25 años, que luego alarga a treinta, llegando posteriormente a más de cuarenta, les cuesta creer que el bien sea suyo y no concibe el costo de mantenimiento de dicho bien. Haciendo a veces un gran esfuerzo, el Banco alarga la cuota en unos años, pero de alguna manera debe compensar eso, alargando el plazo o aumentando el precio.

Todos sabemos que mucha gente que está pagando cuotas que están por debajo del alquiler del mercado en su zona, nos reclama por la cuota, ya que considera que la casa debe ser de él, pero no concibe que tiene que hacer la comparación con el alquiler que pagaría si no tuviera esa casa. Insisto en que muchas veces está pagando una cuota por una casa que será para él o para sus hijos que se encuentra al mismo nivel que el mercado de alquileres, pero no lo comprende de esa manera y por eso reclama.

Quiero dar la tranquilidad, en cierto modo, al señor Presidente de la Comisión de que nosotros reconocemos esa realidad y que, de alguna manera, siempre tratamos de atender a la gente. Este Directorio es consciente de esa realidad. Simplemente, deseaba aportar esto como un dato más.

SEÑOR PRESIDENTE.- Como todos sabrán, dicen que Dios era un señor poderoso que se tomó una semana para hacer el mundo y descansó el domingo. No queremos prolongar más esta sesión, porque además no agotaríamos el tema. Creo que debemos informarnos y rumbear bien el asunto. Vaya dicho esto como despedida.

SEÑOR LAUSAROT.- Nos da mucho gusto haber compartido este tiempo en la Comisión. Creo que podemos evaluarla como una reunión positiva en la medida en que hemos podido exponer, con crudeza tal vez, la realidad que nos toca conducir. Queremos dejar constancia en la versión taquigráfica de que quedó pendiente un tema que, seguramente, será motivo de próximos encuentros. Me refiero al proceso de modernización y transformación del Banco Hipotecario, que es una herramienta inexorable para implementar los procesos de "aggiornamento" que debe haber. Agradecemos la atención brindada por la Comisión y quedamos a las órdenes, reiterándoles que hemos designado al señor José Píriz, un alto funcionario del Banco, como coordinador permanente con el Parlamento.

Muchas gracias.

SEÑOR PRESIDENTE.- Se levanta la sesión.

(Así se hace. Es la hora 14 y 3 minutos)